

Area fabbricabile

La definizione è data dall'art. 2, comma 1, lettera b), del D. Lgs. n. 504/92. La norma prima della modifica operata dall'art. 39, comma 2, del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito dalla L. 4 agosto 2006, n. 248, stabiliva:

"per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilizzazione."

La norma così formulata ha dato luogo negli anni ad un copioso contenzioso e più volte è stato fatto ricorso alla sezione tributaria della Corte di Cassazione al fine di stabilire il momento dal quale un terreno diviene edificabile e quindi assoggettato all'ICI.

La situazione si complica in quanto prima dell'attuale formulazione della norma in questione, l'area fabbricabile è diversamente definita dalle disposizioni applicative di altri tributi; il che conduce a soluzioni differenti a seconda del sistema impositivo di volta in volta considerato.

Tralasciamo le vicende giurisdizionali che si sono susseguite successivamente all'emanazione dell'art. 11-quaterdecies, comma 16 del d.l. n. 203/2005, che dava alla norma del D. Lgs. n. 504/92 un'interpretazione autentica, con efficacia quindi retroattiva, ex-tunc, disponendo come segue:

"ai fini dell'applicazione del D. Lgs. 504/92, la disposizione dell'art. 2, comma 1, lettera b), SI INTERPRETA nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo."

La norma non è riuscita a fare chiarezza, e la conseguenza è stata quella di un aumento dei ricorsi avverso accertamenti dei Comuni; tant'è che la Corte di Cassazione con la sentenza n. 10062 dell'8 marzo 2005 rimette gli atti alle Sezioni Unite per dirimere il contrasto interpretativo circa l'individuazione del *quando* i terreni debbono essere qualificati come aree fabbricabili.

Il legislatore interviene nuovamente sulla nozione di area fabbricabile, allo scopo di eliminare ogni possibile contrasto tra le parti e dando una definizione univoca di area fabbricabile, con **l'art. 36, comma 2, del d.l. del 4 luglio 2006, n. 223, di conversione nella legge del 4 agosto 2006, n. 248, disponendo che:**

" ai fini delle imposte sui redditi, dell'IVA, dell'imposta di registro e dell'ICI un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

Di recente, la pronuncia della Corte Costituzionale, con ordinanza n. 41/2008, pone fine alla tormentata questione con una decisione favorevole ai Comuni. Con tale ordinanza, il terreno diviene fabbricabile dal momento in cui viene ad essere ricompreso in uno strumento urbanistico generale, anche se non definitivamente approvato dalla Regione e mancante dei relativi strumenti attuativi.

Occorre fare una precisazione, sempre riguardo alle aree fabbricabili, mi riferisco, cioè, alla finzione giuridica della non edificabilità dei suoli di cui all'art. 2, comma 2, secondo periodo, del D. Lgs. n. 504/92; nel senso che, non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che svolgono un'attività agricola a titolo principale, iscritti nel registro delle imprese e assoggettati agli obblighi contributivi, assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia, sebbene gli stessi siano ricompresi nel Piano Urbanistico Comunale o PRG.

Il Comune di Salerno in data 16 novembre 2006 ha adottato il nuovo Piano Urbanistico Comunale, per effetto del quale molti terreni agricoli sono divenuti fabbricabili.

Di conseguenza, ai fini dell'applicazione dell'ICI i valori in base ai quali calcolare l'imposta sono stati determinati nella Relazione di stima allegata alla deliberazione di G.C. n. 240 del 23 febbraio 2007, valori che si differenziano a seconda dell'ambito di equivalenza di ricaduta del suolo.

Difatti, sono stati individuati cinque ambiti di equivalenza, denominati: Consolidato A, Consolidato B, Semiconsolidato, Periferia, Extraurbano, con valori che variano da un massimo di € 442,97 al mq. ad un minimo di € 94,92 al mq.

I proprietari degli immobili interessati dal nuovo PUC sono stati informati del cambiamento della destinazione d'uso da terreno agricolo ad area fabbricabile con una comunicazione come previsto per legge, dall'art. 31, comma 20, L. n. 289/2002.